

Műszaki tartalom BRE lakóépület - STANDARD

1. Az épület általános kialakítása

Alapozás:

Monolit vasbeton lemezalap készül, cölöpökkel gyámolítva.

Teherhordó szerkezet:

Az épület hagyományos építési módban kerül kivitelezésre, vasbeton tartószerkezettel, kitöltő falazattal.

Födémek:

Monolit vasbeton födémek, melyeken akusztikailag méretezett, ún. úsztatott aljzatbeton készül, a lépéshang-gátlás biztosítására.

Falak:

A pincefalak, a lépcsőházak körítő falai, és a szerkezetileg szükséges merevítő falak monolit vasbetonból készülnek. A liftaknák vasbeton falazattal készülnek. A külső térelhatároló falak 25 cm vastag falazóblokkból és hőtechnikailag méretezett hőszigetelő homlokzati rendszerből állnak. A statikailag szükséges helyeken vasbeton merevítő falak készülnek mind a homlokzaton, mind a belső területeken. A lakáson belüli válaszfalak szerelt fémszerkezettel készülnek 2x2 réteg gipszkarton borítással, vizes helyiségeknél impregnált lapokkal, teljes keresztmetszetű kőzetgyapot kitöltéssel, 10 cm öszvastagsággal. A lakásválasztó falak (lakás-folyosó, lakás-lakás között) akusztikailag méretezett falazóblokkokból készülnek.

Tetőfedés:

Az épületek PVC, gumi- vagy bitumenes lemez vízszigeteléssel készülő lapostetős kialakításúak, hőszigeteléssel, melyen részben zöldtető vagy burkolt felületek kerülnek kialakításra.

Teraszok:

A belső kertre nyíló lakások teraszai térkő vagy kerámia burkolatos kialakításúak, az emeleti teraszok, loggiák, erkélyek csúszásmentes fagyálló kerámialappal burkoltak. Az első emeleti, belső kertre nyíló lakások kivételével lakatosszerkezetű, üvegezett, vagy tömör falazatból erkélykorlátok készülnek az építész tervek szerint.

Külső nyílászárók:

Az ablakok, és az erkélyajtók korszerű műanyag profilrendszerből készülnek, 3 rétegű hőszigetelő üvegezéssel, kiváló légzárással. Minden lakásban legalább két nyílászárón résszellőző elem kerül elhelyezésre. A homlokzati nyílászárók redőnytokkal, redőnnel kerülnek kivitelezésre, alapkivitelenben manuális mozgatási lehetőséggel, a tok mellett szűnyogháló fogadására is alkalmas vezetősínnel. A 2,5 m-nél magasabb nyílászáróknál csak pliszé szűnyoghálót lehet beépíteni.

Homlokzatok:

Az épületek homlokzata változatos színű és felületképzésű, megjelenik rajta nemesvakolat, valamint elemes homlokzatburkolat is az építész tervek szerint.

Belső vakolás:

A falazatok típustól függően szükséges helyeken vékonyvakolatot/glettelést kapnak, a mennyezetek vakolat nélküli, glettel kivitelben készülnek.

Lift, közlekedők:

Az épületekbe halk járású, korszerű személyfelvonók kerülnek beépítésre. A teremgarázs kapuja távirányítással működtethető. A teremgarázs és a lépcsőház közötti ajtók – az előírásoknak megfelelően – tűzgátló acél ajtók. A közös helyiségekben, közlekedőkben, lépcsőházakban műgyanta, vagy kőporcelán burkolat készül.

Épületgépészet:

A fűtési energiát a távhő szolgáltató biztosítja, központi használati melegvíz előállításával, lakásonként egyedi fogyasztás méréssel. A fűtés lakásonként egyedileg szabályozható, a költsége egyedi almérőkön mért fogyasztás alapján kerül megosztásra.

Az épületben központi hűtési energia előállítás is történik, mely szintén lakásonként önállóan szabályozható. A fogyasztás elszámolása szintén almérőkön mért fogyasztás alapján történik.

Elszívó berendezések kerülnek a fürdő és azokba a WC és kamra helyiségekbe, amelyek természetes szellőzéssel nem rendelkeznek. A konyhai elszívók számára szellőző csövek visszacsapó szeleppel kerülnek kialakításra.

Az épületen belül a szennyvíz és a csapadékvíz külön rendszert képez, és az épületből kilépve is elválasztott rendszerben a közterületi csatornába lesz vezetve.

Elektromosság:

A házi elosztók és a lakások elektromos fogyasztásmérői az elektromos kapcsolóhelyiségben, illetve szintenként mérőóra szekrényekben kerülnek elhelyezésre. A lakásokon belüli elektromos hálózat falban szerelt védőcsövekbe húzott rézerű vezetékekkel, a pincszinten kábeltálcákon, illetve falon kívül szerelve készül.

A közösségi területek az előírásoknak megfelelő védettségű, mozgásérzékelőkkel vezérelt lámpatestekkel kerülnek felszerelésre.

A bejáratoknál alkonykapcsolóról működtetett térvilágítás készül.

Az épületbejáratainál és egyes közös tereinél, digitális rögzítést is biztosító videókamerás biztonsági rendszer kerül kiépítésre.

A kaputelefon rendszer digitális, ajtónyitó funkcióval ellátott kültéri egységgel lesznek kialakítva, a lakásokban audio rendszerű beltéri egységgel szerelve. A beltéri egységek külön vevői kérésre videos egységre cserélhetők.

2. A lakások általános kialakítása

A lakások belső kialakítására: burkolatok, kádak, zuhanyok, szaniterek, csaptelepek, belső ajtók tekintetében vásárlóinknak a Standard kínálaton kívül lehetőségük lesz ettől eltérő berendezési kategóriák kiválasztására a lakás adásvételi szerződésben meghatározott határidőig, amennyiben az adásvételi szerződés dátuma nem haladja meg a termék (pl. burkolat-) választás határidejét.

Belmagasság:

A lakások belmagassága a lakószobákban jellemzően 2,85 méter, kivéve az álmennyezettel kialakított helyiségekben. A mennyezet fűtési rendszer csatlakozásai a lakás egy pontján (jellemzően a fürdőszoba mennyezetén) kerülnek kifordításra, mellettük a mennyezetre szerelve kerül az osztó-gyűjtő szerelvény. A gépészeti elemek takarására ezekben a helyiségekben monolit gipszkarton álmennyezet készül, a hasznos belmagasság ezekben a helyiségekben 2,55 méter. A gépészeti elemek karbantartására az álmennyezetbe revíziós nyílást készítünk fehér színben.

Lakásbejárati ajtók:

A lakásbejáratokra kitekintő optikával, több ponton záródó központi zárral ellátott MABISZ minősítéssel rendelkező biztonsági ajtók kerülnek elhelyezésre.

Beltéri ajtók:

A belső ajtók dekorfóliás vagy CPL felületű furatolt forgácsbetétes vagy papírrács-betétes, teli ajtólapos, utólag szerelhető tokos, 210 cm névleges magasságúak, fém kilincssel. Opcionálisan kérhető üvegezett kialakítású változat.

Burkolatok:

A vizes helyiségek ajtó szemöldök feletti magasságig egész lappal befejezve, I. osztályú minőségben lesznek burkolva. (Pontos burkolat magasság egyedileg választott burkolat típus függvénye.) A konyhákban a konyhabútor alsó- és felső elemei között 60 cm szélességben kerámia burkolat készül. Minden pozitív sarok élvédővel lezárásra kerül. A vizes helyiségek, I. osztályú kerámia padlólap burkolatúak. A lakáshoz tartozó burkolatok az Eladó által megadott kollekciónál választhatók, a konyhák alapkiépítésben melegburkolattal készülnek. A teraszok esetében az egységes külső megjelenés érdekében a tervező által meghatározott burkolat kerül elhelyezésre.

Melegburkolat:

I. osztályú laminált parketta, mely az eladó által megadott kollekciónál választható, szükséges helyeken burkolatváltó sínekkel választható színben.

Hidegburkolat:

I. osztályú mázas vagy gres kerámia lapburkolat. Eladó által megadott kollekciónál választható.

Felületképzés:

A lakások belső falai glettel felületre fehér diszperziósfesték felületképzést kapnak. A mennyezeteken glettelés és fehér színű festés készül.

Konyha:

A lakásokat alsó és felső konyhabútorral, mosogató medence, csaptelep, kerámia főzőlap, elektromos sütő és páraelszívó beépítésével szerelve kerül átadásra. (Az alaprajzokon a hűtőszekrény helyét jelöljük, de nem tartozik a lakás alapfelszerelésébe és annak elbútorozása sem.)

Az egyes lakásokba az alábbi elemszámú konyhabútorokat építjük be:

Garzon és egy hálószobás lakások	5 alsó elem
Két hálószobás lakások	6 alsó elem
Három hálószobás lakások	7 alsó elem

Eladó által megadott kollekciónál választható a dekorfóliás front, a munkalapok és a fogantyúk típusa. Alsó és felső szekrény között kerámia burkolatok szintén az Eladó által megadott kollekciónál választhatók. A konyhabútorba egy medencés rozsdamentes mosogatótálca kerül beépítésre, csapteleppel az Eladó által felkínált típusok közül.

Vizes berendezések, szaniterek:

Minden lakás fürdő (vagy terven jelölt egyéb, pl. háztartási) helyiségében mosógép, valamint a konyhákban mosogatógép elektromos-, víz-, és szennyvíz oldali csatlakozás kerül kialakításra. A WC-k konzolos, falban szerelt tartályos kialakításúak, kétfokozatú nyomólappal.

Fűtés:

A lakásokban magas komfortérzetet biztosító mennyezet fűtési rendszer készül, így a radiátorok nem vesznek el helyet a lakószobákból. A helyiségek egyedileg szabályozhatók. A lakás fűtése a lakószobákban termosztát segítségével szabályozható. A fürdőszobákban elektromos fűtőpatronnal ellátott törölköző szárító radiátorok találhatóak.

Hűtés:

A komplett fűtési rendszer födémbe épített csővezetékeit felhasználva, a lakások mennyezet hűtését is alapkiépítésben biztosítjuk. A rendszer magas komfortérzetet biztosít, mivel nincs szükség egyedi beltéri és kültéri berendezésekre, így teljesen huzat és zajmentes. A rendszerbe integrált érzékelők folyamatosan felügyelik a páratartalmat és az ún. harmatpont felett az adott hűtési kört automatikusan le szabályozzák a páralecsapódás elkerülése érdekében. Hagyományos (split rendszerű) klíma készülék nem készül.

Légtechnika:

Elszívó berendezések kerülnek a belsőterű fürdő és WC helyiségekbe, kamrákba. A konyhai páraelszívók számára visszacsapó szeleppel ellátott szellőzőcsövek kerülnek kialakításra.

Fogyasztásmérés:

Az elfogyasztott hidegvíz, használati melegvíz, a fűtési/hűtési energia, valamint elektromos energia lakásonként, önálló mérés alapján kerülnek elszámolásra. Az almérők leolvasása közös területről történik, a lakásba való bejutás az órák leolvasásához nem szükséges.

Elektromosság:

Minden lakószobában 3 db, nappaliban 4 db, konyhában 6 db (elszívó, hűtő, mosogatógép, + 3db konyhapult fölött), a fürdőszobákban 2 db (mosógép részére +1 db), és a közlekedőkben 1 db 230 V-os csatlakozóaljzat kerül elhelyezésre, helyiségenként 1-1 mennyezeti lámpahellyel. A teraszokon 1db csatlakozóaljzat kerül kialakításra, oldalfali vagy mennyezeti lámpa fényforrással és lámpaburával (nem választható), beltéri kapcsolóval. A homlokzati világítótestek terv szerinti pozícióban készülnek, mindenhol azonos kivitelben (ennek változtatására nincs lehetőség). Ezekon kívül a konyhában pultvilágítási kiállítás, a fürdőszobában tükörvilágítás kiállítás kerül kiépítésre. A lakásokban korszerű és formatervezett elektromos szerelvények kerülnek beépítésre. A lakások világítótestjei nem tartoznak a lakások alapfelszereltségébe, ezeket a Vevők biztosítják (természetesen a hozzájuk tartozó vezetékvezetés és kapcsoló elkészül). A lakások 1*32A elektromos ellátással rendelkeznek.

Minden lakószobába kiépül legalább egy-egy kábel kivezető aljzat a TV, telefon és számítógép csatlakozásokhoz, az elvi bútorozási terv figyelembe vételével.

A belső kertre nyíló lakásoknál minden nyílászáróval rendelkező helyiségben, az emeleti lakásoknál a bejárati ajtót és a teraszkapcsolatos helyiségeket figyelő mozgásérzékelős riasztórendszer védőcsövezése kerül kialakításra. A riasztórendszer komplett kiépítése opcionálisan kérhető.

Okosotthon-rendszer

Általános leírás: szabvány szerinti, vezeték nélküli technológiával kommunikáló, igény szerint bővíthető rendszer készre telepítve. Az egyedi konfiguráláshoz, programozáshoz és az eszközök távirányításához személyi számítógép, illetve okostelefon vagy tablet, valamint internet-kapcsolat szükséges. A távolról kapcsolható eszközök az okosotthon-rendszertől függetlenül, hagyományos módon, azaz helyben is vezérelhetők (lámpa kapcsoló, dugalj, termosztát).

Központi egység: Eszköz az előszobában a bejárati ajtó fölé szerelve, áramellátás 230 V-os dugaszolóaljzatról.

Router: Ehhez csatlakozva a lakáson belül a rendszer távvezérlése megoldott. Külső helyszínről történő vezérléshez a router internetkapcsolata szükséges, melynek mindenkori biztosítása Vevő feladata.

Tablet: 10" Android tablet, előre telepített és beállított okosotthon vezérlő szoftverrel.

Központi érzékelő: lakásonként 1 db mozgás- és hőmérséklet-érzékelő szenzor, a nappaliba szerelve. A tápellátást biztosító elem cseréje a Tulajdonos feladata. Riasztórendszer helyettesítésére nem alkalmas.

Okos dugaszolóaljzatok: lakásonként 3 db, elhelyezésről a Tulajdonos szabadon dönthet. Programozható, távirányítással ki- és bekapcsolható, riport a státuszról és az időszakos fogyasztásról, aktuális fogyasztás optikai kijelzése.

3. Változtatás lehetőségének kérése

A vevők külön kérésére lehetőség van arra, hogy saját lakásukra vonatkozóan módosítási javaslatot fogalmazzanak meg, ha:

- az nem befolyásolja az épület külső megjelenését vagy a közös használatú területek megjelenését,
- az nem eredményez a megajánlottnál alacsonyabb minőségi színvonalat technikai jellemzők és külső megjelenés tekintetében,
- az nem jár hátrányos következményekkel a lakásszomszédok vagy harmadik fél számára,
- az nem befolyásolja a műszaki ütemtervet, a technológiai folyamatokat, illetve nem ellentétes a vonatkozó jogszabályokkal, szerződésekkel, és a jogerős építési engedély követelményeivel;
- az nem érinti az épület központi berendezéseit és hálózatait (pl. fűtési rendszer, elszívás, kaputelefon- rendszer, lefolyórendszer stb.).

A fentieknek megfelelően az épület homlokzatának és közös részeinek, valamint a kertnek a kialakítása teljes mértékben a Beruházó kompetenciája, erre változtatási kérelmet nem tudunk elfogadni. Közös résznek számítanak ebből a szempontból a lakások külső nyílászárói, bejárati ajtók és szerelvényei, teraszburkolatok, lépcsőházi és lépcső burkolatok, erkélykorlátok, teraszfalak színei, a lépcsőházban és erkélyeken lévő elektromos és egyéb szerelvények (pl. ajtócsengő), valamint a lámpatestek is.

Anyagválasztás lehetősége:

A Vevő szabadon választhat az adott mintakollekciókból az alábbi anyagok és alternatívák tekintetében: hidegburkolat és parketták színválasztéka, belső ajtók színválasztéka, konyhabútor színválaszték.

Külön megrendelések:

A vásárlók a standard kialakítástól mind mennyiségben, mind magasabb minőségben is kérhetnek eltérő kialakítást, egyedi árajánlat és külön térítés ellenében.

A vételár nem tartalmazza:

A csempeburkolat díszítő elemeit (középdekor, bordür, stb.), fürdőszobai felszerelési tárgyakat (tükörök, szappantartó, stb.), lámpatesteket, karnisokat, egyéb beépített bútorokat.

A Beruházó az egyes beépített anyagok, épületszerkezetek, berendezések tekintetében fenntartja a jogot arra, hogy a műszaki leírásban felsoroltaktól eltérő, de azokkal legalább használati szempontból egyenértékűre, vagy magasabb színvonalúra cserélje.